



RENT REVIEW
HEARINGS
BOARD

SUMMARY OF SELECTED ORDERS AND REASONS OF THE RENT REVIEW HEARINGS BOARD

Volume 1, Issue 3
12 Decisions
July, 1989

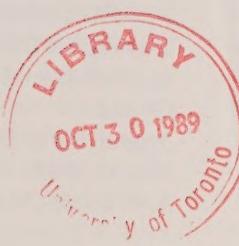
PREVIOUS LANDLORD'S CAPITAL EXPENDITURES NOT RECOGNIZED

In the matter of 97 Gilmore Street,
Ottawa

Appeal No. E-0550-88
February 6, 1989

M. E. Torobin, N. A. Goldie,
N. L. Myrhorod.

The current landlord, who acquired the residential complex in the projected year, sought recognition of capital expenditures experienced by a previous landlord in the base year period. The Board did not allow these expenditures as they were not undertaken by the current owner.



(This volume is published in compliance with section 47 of the Residential Rent Regulation Act, 1986).

ABATEMENT AND RENT REBATES

In the matter of apartment 23, 2449 Queen Street East, Toronto

Appeal No. C-0851-88
March 7, 1989
N. A. Goldie.

In determining a rent rebate, the Board considered the amount of the rent abated by a District Court as being "paid rent." The Board found that were it to make any deduction in the rents before making calculations of the rent or payments, it would have the effect of being contrary to the District Court decision.



Rent Review
Hearings
Board

Commission
de révision
des loyers

BOARD RECOGNIZES TOTAL AMOUNT ON INVOICES OVER AMOUNT ON C.R.S.

**In the matter of 15 Eastbourne Drive,
Brampton**
Appeal No. C-1230-88
April 3, 1989
M. Jiwan.

On appeal, a tenant expressed concern that there was a discrepancy between amounts claimed by the landlord on a Cost Revenue Statement form and the amounts awarded in the Minister's Order. The Board found that the amount set out on the C.R.S. form was a partial billing for an item at the times the forms were completed. The Board noted that there were other invoices which had been filed substantiating a higher amount.

NOTICE OF RENT INCREASE NECESSARY EVEN WITH ORDER
**In the matter of Apartment 311, 210
Maple Street, Bracebridge**
Appeal No. N-1223-88
April 6, 1989
J. A. Marleau.

The Board found that the landlord did not give a proper notice of rent increase to the tenant. The landlord's agent stated that the tenant was aware of an order from the Residential Tenancy Commission which permitted an increase in rent. The agent argued that the tenant had received that order, and therefore, it was not necessary for the landlord to give a notice of rent increase. The Board concluded that it was indeed necessary to give a notice of rent increase even when an order sets a rent.

BOARD REDUCES RENT INCREASE BY COST OF REMOVED SERVICE
**In the matter of 76 Aikman Avenue,
Hamilton**
Appeal No. SW-1326-88
April 11, 1989
G. R. Tait.

The Board found that the landlord reduced the garbage disposal service in the residential complex. The Board estimated

the cost saving to the landlord to be \$100 per month. The Board used this amount to reduce the increase otherwise ordered by the Board.

RELIEF FROM HARDSHIP DENIED BY BOARD

**In the matter of 550 Brimorton Drive,
2055 Ellesmere Road, 155 and 255 Dolly
Varden Boulevard, Scarborough**
Appeal Nos. C-2190-88 and C-2337-88
May 3, 1989
N. A. Goldie, S. Ng, M. E. Torobin.

The Board did not grant an allowance for relief from hardship as the landlord did not apply to the Minister for it in the initial review. The Board found that as it had adjusted other costs on appeal, the additional revenue granted from relief of hardship need not be considered at this time. In its assessment of this case, the Board pointed out that the rent review legislation provides discretion in the word: "may." The Board then stated that it would be possible for a landlord to seek this allowance in a future application for rent review.

BOARD EXAMINES TRANSFERS BETWEEN CORPORATIONS
**In the matter of 190 Nonquan Road,
Ottawa**
Appeal No. C-1325-88
May 11, 1989
A. E. Fenus, M. Brala, J. E. Hazlewood.

The Board examined the transfer from a corporation to another corporation including ownership of the property "in trust." In determining whether an arm's length transaction had occurred, the Board heard evidence from one of the shareholders of the corporations involved. Based on this evidence, and the Board's examination of the transactions, the Board was able to make findings and recognize an arm's length transaction.

**O. REG. 494/88 FOUND TO BE A
SUBSTANTIVE CHANGE**

**In the matter of 1 Vanessa Road,
Markham**
Appeal No. C-2089-88
May 17, 1989
J. E. Hazlewood.

The Board noted that O. Reg. 494/88 was filed on August 3, 1988. The Board considered that regulation to be a substantive change and therefore found the Minister to be in error in applying it prior to the date of the filing of the regulation.

**BOARD PROCEEDS WITH WHOLE
BUILDING REVIEW DESPITE RENT
REGISTRY**

**In the matter of 82 Warren Road,
Toronto**
Appeal No. C-2145-88
May 15, 1989
K. McMillan, M. Jiwan, S. Pappas.

The landlord requested that the Board adjourn the whole building review pending a determination under the rent registry provisions of the Act, in particular the multi-year review envisaged by clause 62(l)(b) of the Act. The landlord was unable to seek such determination as the Minister had not provided notices under section 60. The Board found that the Minister's failure to provide notices as required by section 60 is a logistical problem which cannot take precedence over a whole building review application and appeal. The Board proceeded to make a determination on the whole building review application.

**BOARD OFFSETS CAPITAL
EXPENDITURE**

**In the matter of 2420 Barton Street East
and 40 Barlake Avenue, Hamilton**
Appeal Nos. SW-0040-87, SW-0041-87
May 24, 1989
R. Ray, P. E. Milbourn, E. A. Seaborn.

The landlord installed a satellite television system at a cost of slightly in excess of \$22,000. Based on the circumstances and evidence given at the hearing, the Board found that the satellite system provided a reduced service to the tenants. The Board found that the cost of the satellite system was offset by this reduction in service, together with other findings of reduction in services and facilities and the amount of money currently built into unit rents for cable reception.

**BOARD STATES FORM SHOULD BE
COMPLETE AND ACCURATE**

**In the matter of 19 Roslyn Avenue,
Ottawa**
Appeal No. E-0258-88
May 9, 1989
F. D. Rosebrugh.

The Board noted that subsections 74(1) and 74(4) of the Act require a landlord's application and cost revenue statement to be "in the prescribed form." The Board found that this requirement should not be interpreted to mean that as long as the form is used, it is not necessary to fully complete the document. The Board stated that the forms are required to be filled out completely, accurately and consistently.

**BOARD DENIES AWARD OF
GREATER INCREASE UNDER
SECTION 90**

In the matter of 82 Millside Drive,

Milton

Appeal No. SW-0323-88

May 25, 1989

**L. Kamerman, R. L. Oswald,
D. Paterson.**

Although section 90 of the Act allows the Board to award a rent increase greater than that requested in a landlord's application, in this case the Board declined to do so.

The Board found that it would be unfair to allow the landlord an amount in excess of what was applied for, when the tenants have not had notice of the full amount actually being sought beyond the proposed rents the landlord listed in the application. The Board also found that this was compounded by the fact that the application was retroactive in nature. To the extent that the Board had discretion whether or not to award a greater increase, the Board declined to do so.



La Commission estimaît qu'il serait juste d'accorder au locateur une augmentation de loyer supérieure à celle demandée, les locataires n'ayant pas réglé d'avance au montant de l'augmentation réellelement demandée en plus des loyers proposés par le locateur dans sa demande. Cet état de chose est d'autant plus notable que la demande était retroactive. La Commission avait le pouvoir discrétionnaire d'accorder une augmentation supplémentaire à celle demandée, mais a refusé d'y recourir.

La Commission a souligné que les paragraphes 74 (1) et 74 (4) de la Loi exigent que la demande du locateur et l'état des revenus et dépenses soient remis à l'agent à l'utilisation de la formule prescrite. Comme la Commission a déclaré sans égard pour l'exactitude ou l'exhaustivité. La Commission a déclaré que les formules doivent être délimitées et fournir des renseignements complets et complets.

Bien que l'article 90 de la Loi permette à la Commission d'accorder une augmentation de loyer plus élevée que celle qui fait l'objet de la demande du locateur, la Commission a refusé de le faire dans le cas présent. L'objectif de la demande du locateur, la de loyer plus élevé que celle qui fait l'objet de la demande du locateur, la Commission a refusé de le faire dans le cas présent.

LA COMMISSION REFUSE UNE AUGMENTATION PLUS ÉLEVÉE EN VERTU DE L'ARTICLE 90

Affaire du 82, promenade Millside, à Milton

Le 25 mai 1989

Appel n° SW-0323-88

L. Kamermann, R. L. Oswald,
D. Peterson

EXACTS DOIVENT ÊTRE COMPLÈTS ET CONSIGNE'S DANS LES FORMULES

Affaire du 19, avenue Roslyn, à Ottawa

Le 9 mai 1989

Appel n° E-0258-88

F. D. Rosebrugh

LA COMMISSION EXAMINE LES TRANSFERTS ENTRE SOCIÉTÉS Affaire du 190, chemin Nondouon, à Ottawa Appel n° C-1325-88 Le 11 mai 1989 A. E. Fenus, M. Brala, J. E. Hazelwood La Commission examine la question des transferts effectués entre deux sociétés, y compris celle du titre d'une propriété, «en fidéicommiss». La Commission a entendu le débat entre les actionnaires des sociétés concernées afin de déterminer si la transaction qui avait eu lieu était sans lien de dépendance.

La Commission a examiné la question des part du ministre de fourrir les avis, tels que exigés à l'article 60, représentant un problème logistique qui ne pouvait pas fournir les avis prévus à l'article 60. La Commission a conclu que l'omission de la publication sur une demande et un appel portant sur la révision pour tout fut immeuble. La Commission a donc rendu une décision concrète la demandée de révision pour tout l'immeuble.

LE RÈGLEMENT DE L'ONTARIO 494/ DES DÉPENSES D'IMMOBILISATIONS Affaire du 240, rue Barton est et du 40, avenue Barlake, à Hamilton Appels n° SW-0040-87 et SW-0041-87 Le 24 mai 1989 R. Ray, P. E. Milbourne, E. A. Seaborn La Commission a constaté que le règlement de l'Ontario 494/88 avait été déposé le 30 mars 1988, qu'il constituait une modification importante des mesures législatives et que, par conséquent, le ministre avait fait erreur en l'appiquant avant la date où il avait été déposé.

Le locataire demandait à la Commission d'ajourner la révision pour tout l'immeuble

LA COMMISSION EXAMINE LES REVISIONS DE TOUT L'IMMEUBLE Affaire du 82, chemin Warren, à Toronto Appel n° C-2145-88 Le 15 mai 1989 K. McMillan, M. Jiwani, S. Pappas La Commission procéde à la révision de l'immeuble pour les locataires. La Commission a constaté que le système satellite a conclu que le coût du service pour les locataires. La Commission a également constaté que les loyers pour les services de réduction de la révision représentait une réduction de la Commission a constaté que le système en service pour les locataires. La Commission a constaté que le montant installements telle que constatée par la Commission, et par le montant la cablodistribution.

LA COMMISSION PROCÉDE À LA MODIFICATION DE TOUT L'IMMEUBLE Affaire du 82, chemin Warren, à Toronto Appel n° C-2145-88 Le 15 mai 1989 K. McMillan, M. Jiwani, S. Pappas La Commission a constaté que le règlement de l'Ontario 494/88 avait été déposé le 30 mars 1988, qu'il constituait une modification importante des mesures législatives et que, par conséquent, le ministre avait fait erreur en l'appiquant avant la date où il avait été déposé.

La Commission a constaté que le règlement de l'Ontario 494/88 avait été déposé le 30 mars 1988, qu'il constituait une modification importante des mesures législatives et que, par conséquent, le ministre avait fait erreur en l'appiquant avant la date où il avait été déposé.

J. E. Hazelwood. Appel n° C-2089-88 Le 17 mai 1989 Markham Affaire du 1, chemin Vanessa, à Markham La Commission a constaté que le règlement de l'Ontario 494/88 avait été déposé le 30 mars 1988, qu'il constituait une modification importante des mesures législatives et que, par conséquent, le ministre avait fait erreur en l'appiquant avant la date où il avait été déposé.

IMPORTANTE DES MESURES LEGISLATIVES Affaire du 1, chemin Vanessa, à Markham La Commission a constaté que le règlement de l'Ontario 494/88 avait été déposé le 30 mars 1988, qu'il constituait une modification importante des mesures législatives et que, par conséquent, le ministre avait fait erreur en l'appiquant avant la date où il avait été déposé.

LE RÈGLEMENT DE L'ONTARIO 494/ DES DÉPENSES D'IMMOBILISATIONS Affaire du 240, rue Barton est et du 40, avenue Barlake, à Hamilton Appels n° SW-0040-87 et SW-0041-87 Le 24 mai 1989 R. Ray, P. E. Milbourne, E. A. Seaborn La Commission a constaté que le règlement de l'Ontario 494/88 avait été déposé le 30 mars 1988, qu'il constituait une modification importante des mesures législatives et que, par conséquent, le ministre avait fait erreur en l'appiquant avant la date où il avait été déposé.

A. E. Fenus, M. Brala, J. E. Hazelwood. Appel n° C-1325-88 Le 11 mai 1989 A. E. Fenus, M. Brala, J. E. Hazelwood La Commission a examiné la question des transferts effectués entre deux sociétés, y compris celle du titre d'une propriété, «en fidéicommiss». La Commission a entendu le débat entre les actionnaires des sociétés concernées afin de déterminer si la transaction qui avait eu lieu était sans lien de dépendance.

La Commission a examiné la question des régistres des loyers, plus particulièrement à la révision portant sur plusieurs années. La Commission a conclu que l'omission de la publication sur une mesure d'obtenir n'était pas en mesure d'obtenir une régularité dans la révision portant sur plusieurs années.

La Commission a examiné la question des régistres des dispositions de la Loi relatives au vertu des dispositions de la Loi relatives au jusqu'à ce que soit rendue une décision en faveur de l'alinéa 62 (1) (b). Le locataire a été prévenu à l'alinéa 62 (1) (b).



(Ce volume est publié conformément à l'article 47 de la Loi 1986 sur réglementation des loyers d'habitation.)

La Commission a considéré comme „loyer payé”, dans l’établissement d’un remboursement de loyer, le montant de la réduction de loyer accorde par une cour de district. La Commission estima que toute réduction de loyer ou des versements au profit effectuée avant d’entreprendre le calcul du loyer ou des versements au profit effectuée avant d’entreprendre la décision de la cour de district.

N. A. Goldie
Le 7 mars 1989
Appel n° C-0851-88
rue Queen est, à Toronto,
Affaire de l’appartement n° 23 du 2449,
REMBOURSEMENTS DE LOYER
REDUCTIONS ET

Le locataire actuel, qui a fait l’acquisition de l’ensemble d’habitation durant l’année précédente, voulait faire reconnaître les prévisions initiale, pour faire base par le locateur durant l’année de dépenses d’imobilisations engagées pour le logement actuel, qui a fait le locateur engagées par le locateur actuel.

Volume 1, n° 3
Juillet 1989
12 décisions

N. L. Myrhord
M. E. Tropomin, N. A. Goldie,
Le 6 février 1989
Appel n° E-0550-88
Affaire du 97, rue Gilmore, à Ottawa
RECONNUS LOCATEUR PRÉCÉDENT NON
DÉPENSES D’IMMOBILISATIONS DU

RESUME DES ORDRES ET MOTIFS DE LA COMMISSION DES REVISIONS DE LOYERS

COMMISSION DE REVISION DES LOYERS